



Prot. n. 4423210
del 29/07/2009

OGGETTO: Richiesta di parere sulla definizione di “lotto edificabile”.

Il Comune chiede se “in zona urbana di completamento residenziale, con indice fondiario 1 mq/mq, è accoglibile una richiesta di permesso a costruire in cui si computi quale „superficie fondiaria“ un lotto di terreno diviso in due parti, rispettivamente di superficie mq 1082 e mq 150, divisi da una strada comunale pubblica di larghezza m. 5,00 circa”, precisando che “il fabbricato andrebbe posizionato sulla parte di terreno con superficie maggiore e che l’altro appezzamento, di superficie mq 150, da solo non ha le caratteristiche per essere in qualche modo edificabile”, potendosene sfruttare solo il volume.

Si premette che questo Servizio Governo del territorio in base a quanto stabilito dalla [D.G.R. n. 769 del 27 giugno 2006](#) (pubbl. nel B.U.R. n. 70 del 7 luglio 2006), che disciplina l’attività di consulenza giuridica dei Servizi della Giunta regionale a favore degli Enti locali delle Marche non può pronunciarsi su casi specifici, ma può esprimere pareri soltanto sull’interpretazione delle norme che disciplinano materie di interesse regionale.

Pertanto, tralasciando il caso specifico che ha dato origine al quesito, sul quale dovranno pronunciarsi le competenti Strutture comunali, sulla questione prospettata in termini di carattere generale si osserva quanto segue.

E’ possibile asservire un’area ad un’altra per aumentarne la volumetria edificabile.

Le due aree devono essere però “omogenee”, cioè aventi la medesima destinazione e disciplina urbanistica, e “contigue”, cioè confinanti, non essendo possibile sommare fra loro aree che sono distanti, anche se appartengono al medesimo proprietario (vedi pag. 2 del [parere prot. n. 244/1981](#) e pagg. 3 - 4 del [parere prot. n. 47/1981](#), con la giurisprudenza ivi citata. Vedi anche: TAR Lombardia, Milano, sez. II, 4.10.1991 n. 1226, in T.A.R. 1991, I, 4254; TAR Calabria, Catanzaro, 10.9.1992 n. 460, in T.A.R. 1992, I, 4564; Cons. Stato, sez. V, 11.4.1991 n. 530, in Rass.Cons.Stato 1991, I, 687).

La contiguità di norma non è interrotta da strade, ferrovie, corsi d’acqua o canali. Per tanto due lotti o appezzamenti di terreno che si fronteggiano in tutto o in parte e che sono separati fra loro da una strada comunale possono essere considerati “contigui”, a meno che non vi siano diverse disposizioni al riguardo nello strumento urbanistico del Comune o nel Regolamento edilizio.

Quanto sopra è statuito, per le zone agricole, dall’art. 2 della legge regionale 8 marzo 1990, n. 13. Ma tale norma non ha fatto altro che recepire principi già affermati dalla giurisprudenza amministrativa, sia del T.A.R. che del Consiglio di Stato.

Lo strumento dell’asservimento di aree ha lo scopo di concentrare su di un’area, oltre alla volumetria che le è propria, anche quella spettante ad aree diverse appartenenti anche a più proprietari, ma sempre nel rispetto delle norme che disciplinano l’attività edilizia sull’area a favore della quale l’asservimento viene operato (vedi TAR Calabria, Catanzaro, 12 luglio 1991 n. 46, in T.A.R. 1991, I, 3259).



GIUNTA REGIONE MARCHE
Servizio governo del territorio
mobilità e infrastrutture
Posizione di funzione urbanistica

Parere n. 120/2009

Si allega copia dei due pareri sopra citati, espressi dal Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale in data [29.3.1981, n. 47](#), e in data [25.11.1981, n. 244](#), tuttora validi.